



**COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

descrizione dei lavori

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
AL POC 2017-2021
AMBITO 7**

LOCALITA' VIADAGOLA VIA CHIESA DI VIADAGOLA

spazio riservato all' Ufficio Tecnico

Protocollo Generale: 2023 / 28423 del 17/11/2023

PROGETTISTA:

ing. Bassi Pietro
Ordine Ingegneri Bologna nr. 4132/A

COLLABORAZIONE:

geom. Pasquali Laura
geom. Pensabeni Claudio

COMMITTENTE:

Granarolo Costruzioni srl
via San Donato civ. 70A Granarolo dell'Emilia

data:

NOV. 2023

elaborato nr:

2.13

oggetto:

SCHEMA DI CONVENZIONE

scala:

**CONVENZIONE RIGUARDANTE IL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DEL “AMBITO URBANO
7” POSTO NELLA FRAZIONE DI VIADAGOLA IN VIA CHIESA DI VIADAGOLA**

--oOo--

L'anno 2023 di questo giorno del mese di in Granarolo dell'Emilia (BO), via San Donato n. 199, davanti a me si sono costituiti:

- da un lato,

..... domiciliato presso la sede del sotto indicato Ente, che interviene al presente atto non in proprio, ma in qualità di Responsabile dell'Area Gestione del Territorio del Comune di Granarolo dell'Emilia, con sede in Granarolo dell'Emilia (BO), in via San Donato n. 199, codice fiscale 80008270375, e quindi in nome e per conto di detto Comune, autorizzato in forza dei poteri ad esso conferiti dallo Statuto Comunale e nominato con disposizione del Sindaco in data, prot. per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio Comunale n..... del, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" (di seguito per brevità denominato anche “Comune”, “Amministrazione”, "Amministrazione Comunale");

- dall'altro,

il sig., nato a (....) il, cod. fisc., che interviene come legale rappresentante della soc. Granarolo Costruzioni s.r.l. con sede in Granarolo dell'Emilia via San Donato 70/A, cod. fisc. 03540471202, proprietaria dei terreni siti in Granarolo dell'Emilia (BO) contraddistinti al NCT del Comune di Granarolo dell'Emilia al Foglio 25 Mapp. 412 e 414 facenti parte dell'“AMBITO URBANO 7”, (di seguito anche “Soggetto attuatore”),

PREMESSO CHE

1. la L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. prevede che la pianificazione urbanistica comunale (PUA) si attui mediante PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale) e RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio);
2. con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 18 del 17.03.2021, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), di cui alla LR n. 20/00;
3. con deliberazione consiliare O.d.G. n. 19 del 17.03.2021, è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

4. con deliberazione del Consiglio Comunale O.d.G. n. 87 del 24.11.2021 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (di seguito, POC 2017-2022) dell'Ambito 7 di cui alla seguente scheda:

- St (superficie territoriale): mq. 6.143 (nominali desunti da certificazioni catastali);
- Su (superficie utile): mq. 900;
- H altezza massima = da stabilire in sede di PUA;
- Dotazioni territoriali minime:
 - P1 (parcheggi pubblici): mq. 5/abitante insediabile (1 abitante insediabile ogni 28mq. di Su)
 - V (verde pubblico): mq. 25/abitante insediabile (1 abitante insediabile ogni 28mq. di Su)

Numero abitanti previsti: $900 / 28 = 32$ abitanti insediabili previsti per cui:

- $32 \text{ a.i.} \times \text{mq. } 5 = \text{mq. } 160$ (P1)
- $32 \text{ a.i.} \times \text{mq. } 25 = \text{mq. } 800$ (V)

5. con deliberazione del Consiglio Comunale n. del è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (di seguito, PUA) dell'Ambito 7 di cui ai seguenti dati di progetto:

- St (superficie territoriale): mq. 5.920 (reali desunti da rilievo topografico);
- Su (superficie utile): mq. 900;
- H altezza massima = 4 piani ad esclusione dei vani tecnici;
- Destinazioni d'uso ammesse in riferimento alle sigle del vigente RUE: UA1
- Dotazioni territoriali minime da realizzare:
 - P1 (parcheggi pubblici): mq. 456 > mq. 299 (160mq. POC + 139mq. da rifunzionizzare)
 - V (verde pubblico): mq. 864 > mq. 800

6. con il Piano Operativo Comunale 2017-2022, approvato con Delibera CC 87 del 24.11.2021, vengono introdotte le linee strategiche, le dotazioni territoriali ed il relativo dimensionamento dell'Ambito 7.

7. il Soggetto attuatore ha presentato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) 2017-2022 corredato dai seguenti atti ed elaborati:

Elaborati relativi allo stato di fatto

1.1 documentazione catastale:

- estratto di mappa catastale in scala 1:2000, con campitura di colore verde e perimetrazione in rosso tratteggiato dei limiti di proprietà,
- certificato catastale riportante particelle, superficie, destinazione, redditi ecc... dei terreni.

1.2 estratti degli strumenti urbanistici: PSC, RUE e POC

1.3 rilievo topografico dello stato di fatto composto da:

- 1.3.1 planimetria in scala 1:200 della zona prima dell'intervento, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente cui riferirvi le quote comprendente, rilievo del verde esistente con le indicazioni delle principali essenze legnose, costruzioni e manufatti esistenti di qualsiasi genere, altre eventuali infrastrutture, viabilità e toponomastica
- 1.3.2 libretto delle coordinate

1.4 profili del terreno dello stato di fatto in scala 1:500, eseguite nei punti più rilevanti (trasversale e longitudinale)

1.5 documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa

Elaborati relativi al progetto

2.1 planimetrie di progetto in scala 1:200

- 2.1.1 con l'indicazione in particolare dei seguenti elementi:

- lotti edificabili;
 - aree di sedime dei fabbricati;
 - strade, marciapiedi, piste ciclopedonali;
 - spazi di verde attrezzato;
 - spazi pubblici di sosta e parcheggio;
 - spazi per isole ecologiche attrezzate per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani
 - indicazione delle quote planimetriche e altimetriche
 - 2.1.2 con l'indicazione degli standard urbanistici e le aree oggetto di cessione
 - 2.1.3 con ortofoto (inserimento progetto su fotografia aerea)
 - 2.1.4 con segnaletica stradale
 - 2.1.5 con l'indicazione delle superfici permeabili ed impermeabili
- 2.2 profili di progetto in scala 1:500 (eseguiti sugli stessi profili di cui all'elaborato 1.4)
- 2.3 sezione stradale tipo in scala 1:100
- 2.4 piante e prospetti delle tipologie edilizie in scala 1:200
- 2.4.1 destinate ad edilizia residenziale libera edifici bifamiliari
 - 2.4.2 destinate ad edilizia residenziale libera edifici in linea
- 2.5 progetto di massima degli impianti tecnici delle opere di urbanizzazione e reti di distribuzione con definizione degli allacciamenti ai pubblici servizi:
- 2.5.1 rete acquedotto
 - 2.5.2 rete fognante
 - 2.5.3 rete illuminazione pubblica
 - 2.5.4 rete ENEL e Telefonica
- 2.6 Norme Tecniche di Attuazione
- 2.7 Relazione Geologica e sismica
- 2.8 Relazione rapporto ambientale VALSAT_VAS
- 2.8bis Relazione rischio idraulico
- 2.9 Relazione clima acustico
- 2.10 Relazione illustrativa
- 2.11 Relazione Tecnica Idraulica
- 2.12 Previsione di spesa opere di urbanizzazione in Ambito
- 2.13 Schema di Convenzione Urbanistica
- 2.14 Valutazione trasportistica
- 2.15 Sintesi non tecnica VALSAT
- 2.16 Sintesi delle prescrizioni del POC
- 2.17 Sintesi delle prescrizioni della CdS del PUA
- 2.18 Tavola dei vincoli
- 2.19 Impatti ambientali in fase di cantierizzazione

Si precisa che sono allegati alla presente Convenzione la planimetria 2.1.2 con l'indicazione degli standard urbanistici e le aree oggetto di cessione in cui vengono identificate le aree per opere di urbanizzazione primaria interne all' "Ambito 7" (rispettivamente con campitura "verde" per verde pubblico, "giallo" per parcheggi pubblici con relative aree di manovra e "grigio" per strade, marciapiedi ed eventuali parcheggi extra indice).

7. il PUA dell' "Ambito 7" composto da tutti gli atti ed elaborati è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. del

8. in ottemperanza alle previsioni di Legge (tra cui la Legge 1150/1942, la Legge Regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss. mm. ii., il DPR 6 giugno 2001 n. 380) l'attuazione del PUA è subordinata alla stipulazione di Convenzione Urbanistica atta a disciplinare i rapporti tra il Comune e li Soggetti attuatori;

9. ai sensi della L.R. 24 del 21.12.2017 all'art. 4 comma 5 viene stabilito il termine perentorio per la presentazione dei titoli abilitativi in anni 5 dalla firma della presente.

Visti

- la Legge n. 1150 del 14.8.1942 e ss. mm. ii, ed in particolare l'art. 28, comma 6-bis (introdotto dall'art. 17, comma 4, del D.L. 133/2014, convertito con Legge 164/2014)
- il DPR 6 giugno 2001 n. 380, ed in particolare l'art. 28-bis, comma 4
- la Legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 e ss. mm. li.;
- la Legge regionale 30 luglio 2013, n.15 e ss. mm. li.;
- la Legge regionale 19 dicembre 2002, n. 37 e ss. mm. ii.;
- la Delibera n.... in data..... di approvazione del PUA ed i relativi elaborati tra cui anche lo schema della Convenzione Urbanistica che ne costituisce parte integrante da stipularsi tra Comune ed il Soggetto Attuatore;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il Soggetto attuatore dichiara e riconosce di assumere i seguenti impegni in ordine alla attuazione del PUA, per sé ed i propri successori ed aventi causa, cui gli stessi si intendono obbligatoriamente trasferiti.

ART. 1 - PREMESSE

1.1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante, sostanziale ed essenziale della presente convenzione e si intendono qui integralmente richiamati.

ART. 2 OGGETTO DELLA CONVENZIONE

2.1. Costituiscono oggetto della presente convenzione gli interventi da eseguirsi nell'area posta in località Viadagola (via Chiesa di Viadagola), identificata nei vigenti strumenti urbanistici comunali come "Ambito 7", inserito nel vigente POC 2017-2022 nei termini e alle condizioni di cui alla Variante approvata

con deliberazione del Consiglio Comunale nr. del unitamente al PUA cui accede la presente convenzione.

ART. 3 - DATI GENERALI E DESTINAZIONE DELLE AREE DELL'AMBITO 7

3.1 L'area interessata dall'intervento "Ambito 7" ha una St di mq. 6.143 (desunti da estratto catastale) e di mq. 5.920 (desunti da rilievo topografico) e una Su complessiva prevista pari a mq. 900

Gli abitanti teorici insediabili risultano perciò i seguenti:

Su max ammessa mq. 900 mq. =	n. 32 abitanti insediabili.
Superficie utile totale	mq. 900

3.2 La massima edificabilità teorica prevista nel sub Ambito è di mq 900 di Su

3.3 L'altezza (H) massima prevista è di 4 piani fuori terra ad esclusione dei vani tecnici

ART. 4 - AREE A STANDARD E DOTAZIONI

4.1 A seguito dell'approvazione del POC 2017-2022, le previsioni insediative sono le seguenti:

Ambito 7= mq. 900 di Su (numero teorico abitanti previsti dal PUA mq di Su 900/28 = 32 abitanti teorici).

Il PUA, per il calcolo delle dotazioni, utilizza il parametro di 28 mq di Su/ogni abitante di previsione con una proiezione di 32 abitanti. Lo standard di verde (25mq./ab.) e di parcheggio (5mq./ab.) è calcolato su tale numero di abitanti.

4.2 Gli standard urbanistici minimi richiesti, come previsto dalla scheda di "Ambito 7" del POC, sono i seguenti:

- a) Parcheggi pubblici: mq. 160 < mq. 456 di progetto nel PUA
- b) Verde pubblico: mq. 800 < mq. 864 di progetto nel PUA;

ART. 5 - ULTERIORI DISPOSIZIONI INERENTI LE MODALITÀ ATTUATIVE

5.1 Conformemente alle previsioni di POC e PUA ed in relazione alla prevista attuazione degli interventi edilizi conformemente a quanto previsto dall'art. 28, comma 6-bis della Legge n. 1150/1942 e ss.mm.ii., il Soggetto Attuatore si impegna per sé, suoi successori o aventi causa, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al comparto;

ART. 6 - CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE

6.1 I contributi sul costo di costruzione saranno versati al Comune in base alle tariffe e alle modalità vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

Gli oneri per le urbanizzazioni primarie e le dotazioni sono scomputati in quanto i soggetti attuatori si obbligano alla esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria come indicato dal successivo art.7. Gli oneri per le urbanizzazioni secondarie saranno dovuti sulla base della normativa vigente al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi.

ART. 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E CESSIONE AL COMUNE DI AREE

7.1 Il Soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi successori o aventi causa, a realizzare a propria cura e spese - con le modalità previste dalla vigente normativa in tema di realizzazione di opere di urbanizzazione - le opere d'urbanizzazione primaria, interne al comparto, connesse alla realizzazione del PUA, come individuate negli elaborati grafici anche per stralci, ove consentiti, ai sensi di quanto disposto dall'art. 5.1 della presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base a quanto previsto dal PUA e come verrà meglio specificato negli elaborati grafici che verranno allegati alla specifica richiesta di Permesso di Costruire.

7.2 Il Soggetto attuatore si impegna, inoltre, a cedere gratuitamente al Comune - anche per stralci - le aree suddette come evidenziate alla Tav. 2.1.2 del PUA; il Comune si impegna ad accettare la cessione anche per stralci.

Si precisa che l'esatta estensione ed identificazione catastale delle aree da cedere al Comune, nel rispetto della superficie minima prevista nel P.U.A., sarà meglio individuata a seguito del frazionamento catastale da redigere a cura dei soggetti attuatori e del successivo atto di ricomposizione fondiaria e potrà differire in alcune parti rispetto a quanto riportato nella Tavola 2.1.2 del P.U.A., dato che detta tavola potrebbe riportare inevitabili errori o imprecisioni grafiche, in quanto frutto di mera sovrapposizione tra il perimetro dell'Ambito 7 (rilevato graficamente dalle tavole del POC) e il rilievo dello stato di fatto dell'area, che potrebbe non coincidere con i confini catastali delle proprietà. Tali errori e imprecisioni, e le eventuali difformità dimensionali nelle superfici di dette aree, non comporteranno modifiche al PUA né alla presente convenzione.

7.3 Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria poste all'interno del "Ambito 7" dovranno quindi essere esattamente e catastalmente identificate mediante tipo di frazionamento da approvarsi per le successive procedure di collaudo entro la data di stipulazione dell'atto di cessione gratuita.

Le opere di urbanizzazione dell'Ambito 7 in parola sono più precisamente:

- verde pubblico;
- parcheggi, strade e allargamento pista pedociclabile
- collettori fognari, vasche di laminazione e relativi allacciamenti;
- impianti d'illuminazione pubblica;
- canalizzazioni collegate alle reti idrica, elettrica e telefonica, conformi alle indicazioni che saranno fornite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari;

Dette opere saranno realizzate seguendo i progetti esecutivi che saranno redatti dai Soggetti Attuatori e sottoposti all'approvazione del Comune mediante il rilascio di idonei Titoli abilitativi.

7.4 La Direzione dei Lavori per le suddette opere sarà affidata ai tecnici nominati dal Soggetto attuatore, mentre il collaudatore sarà scelto dall'Area Gestione del Territorio del Comune.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, dovrà essere eseguito specifico progetto a norma delle disposizioni di Legge applicabili.

Tutte le opere realizzate del PUA dovranno essere assoggettate alle disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 81/08, restando sollevata da ogni responsabilità l'amministrazione Comunale.

Il Soggetto attuatore, i tecnici da essi nominati e le imprese esecutrici dovranno quindi assicurare, per quanto di loro specifica competenza, tutte le opere di tutela e sicurezza riferite al complesso dei lavori trattati nella presente convenzione.

In particolare il soggetto Attuatore si impegna, a propria cura e spese, alla realizzazione di un tratto di dorsale stradale, degli allacciamenti alle reti di fornitura dei servizi pubblici, nonché del relativo spostamento nel caso le stesse siano interessate dalla realizzazione di strutture e l'eventuale adeguamento funzionale delle stesse nei tratti di raccordo. Tali opere e lavorazioni dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dell'Area Gestione del Territorio del Comune e saranno autorizzate con il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione che comprenderà l'implicita autorizzazione ad ogni effetto di Legge ad intervenire direttamente nelle relative proprietà comunali.

Le opere di cui sopra saranno definite nel dettaglio in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti in materia; la progettazione esecutiva dovrà raggiungere il grado di definizione e lo sviluppo delle elaborazioni che le esigenze esecutive e le norme specifiche richiedono, specificando eventualmente quanto già indicato in sede di PUA.

7.5 Le aree e gli spazi pubblici, il sistema dei percorsi pedonali pubblici e d'uso pubblico, le strade pubbliche specificate nell'elaborato n. 2.1.2 nonché gli impianti e le reti tecnologiche costituenti le urbanizzazioni primarie, espressamente individuate come di proprietà pubblica dal PUA dovranno essere assunte dal Comune attraverso atto pubblico a cura e spese dell'Attuatore, compresa la trascrizione ai Registri Immobiliari ed eventuali spese tecniche di frazionamento e corretta classificazione catastale delle aree da cedere; tale atto dovrà essere perfezionato a richiesta del Comune a seguito dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.

7.6 La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di Legge vigenti, anche in relazione a quanto disposto dall'art.16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dall'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dal vigente Codice dei contratti pubblici.

7.7 Il Soggetto attuatore dovrà partecipare all'implementazione della rete di videocamere di sorveglianza con un versamento per un importo forfaitario di € 5.000,00 ad effettuarsi al rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

ART. 8 - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

8.1 Ad edifici ultimati dovrà essere depositato dal Soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa, la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15/2013.

Il deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità degli edifici è condizionata all'avvenuta realizzazione ed al collaudo funzionale delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Qualora le opere di urbanizzazione siano ultimate, ma il collaudo non sia ancora perfezionato, il Soggetto Attuatore, suoi successori o aventi causa potrà depositare la segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità degli edifici allegando verbale sottoscritto dal Collaudatore, a seguito di una visita dei luoghi in contraddittorio con i tecnici comunali, nel quale sia accertata la regolare esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche previste.

8.2 Il deposito della segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità dei fabbricati conclusi è altresì ammesso a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi di rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza. Dovrà essere allegata alla stessa apposita planimetria con l'individuazione delle aree/opere che garantiscono le condizioni suddette (allacciamenti, accessibilità carrabile e pedonale) apposita dichiarazione in tal senso, nonché dichiarazione di conformità di eventuali porzioni di opere di urbanizzazione eseguite (funzionali all'agibilità del fabbricato) rispetto al progetto approvato

ART. 9 - PREVENTIVA DISPONIBILITÀ DI AREE ED OPERE PUBBLICHE - MANUTENZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

9.1 È facoltà del Comune e del Soggetto attuatore, suoi successori o aventi causa, di richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione previa redazione, in contraddittorio, di un certificato parziale di collaudo, che dovrà essere approvato dall'Amministrazione comunale.

Le aree di cui ai punti precedenti saranno mantenute dal Comune dalla data di presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione comunale.

9.2 Resta inteso che se il Comune, per motivi indipendenti dalla volontà del Soggetto attuatore, non dovesse far fronte ai propri impegni temporali con riferimento all'acquisizione delle opere di urbanizzazione già positivamente collaudate, la manutenzione delle opere suddette, trascorsi 60gg consecutivi dalla protocollazione del collaudo, è da intendersi trasferita in via automatica in carico al Comune.

ART. 10 - AREE A VERDE PUBBLICO

10.1 Le aree destinate a verde pubblico dovranno essere adeguatamente alberate ed attrezzate dal Soggetto attuatore come meglio specificato nelle Tavole di progetto allegata al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

ART. 11 - COLLAUDO OPERE DI URBANIZZAZIONE

11.1 Il collaudo delle opere di viabilità, di tutti i parcheggi pubblici, del verde pubblico attrezzato ed alberato, degli allacciamenti e della sistemazione di tutte le aree esterne, da parte di tecnici designati dal Comune, potrà essere eseguito anche in corso d'opera.

Il Comune, conseguentemente, nominerà a propria discrezione ed entro due mesi dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione il Collaudatore, il cui onorario sarà a carico del Soggetto attuatore.

Il collaudo dovrà confermare la rendicontazione delle spese sostenute per le opere di urbanizzazione realizzate a scomputo come da punto 6.1.6 della Delibera di Consiglio Comunale 76 del 18.09.2019.

11.2 Il certificato di collaudo di tutte le opere suddette, risultante da apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, dovrà essere protocollato in Comune dal Collaudatore entro 60gg. dalla richiesta di collaudo finale.

Entro ulteriori successivi 60gg. lo stesso dovrà essere approvato con Atto Amministrativo Comunale.

11.3 A seguito del deposito del collaudo sarà possibile concedere lo svincolo totale o parziale delle relative fidejussioni in relazione al successivo art. 12.3

11.4 L'esito favorevole del collaudo determina l'obbligo, da parte del Comune, della presa in carico ad ogni effetto di Legge delle opere stesse, se relative a servizi di competenza comunale.

11.5 E' comunque facoltà dei Soggetti attuatori richiedere, mediante formale comunicazione da inviarsi anche tramite posta elettronica certificata, il precollaudo per stralci delle opere urbanizzative già completate, da effettuarsi, entro e non oltre giorni 15 dalla richiesta, in contraddittorio tra il Direttore Lavori dai medesimi nominato ed il tecnico collaudatore nominato dall'Amministrazione Comunale, all'esito del quale verrà redatto il relativo verbale.

11.6 Come previsto ai precedenti punti, e fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12, è consentita la possibilità - su accordo tra le parti - che siano ceduti all'Amministrazione anche opere ed impianti non ultimati nella loro interezza ma funzionalmente completi; ciò sempre che sussista relazione di collaudo parziale con esito positivo.

E' facoltà del Comune richiedere l'uso anticipato di stralci di opere di urbanizzazione completamente realizzate prima della loro formale cessione, previa redazione in contraddittorio di un certificato di regolare esecuzione delle opere stesse e salva l'assunzione da parte del Comune di ogni responsabilità d'ordine penale e civile conseguente all'uso delle medesime.

ART. 12 - GARANZIA FINANZIARIA

12.1 Al fine dell'attuazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore (o suoi successori o aventi causa) è obbligato a rilasciare a favore del Comune di Granarolo dell'Emilia idonee garanzie fidejussorie pari al 110% dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto. La garanzia deve infatti coprire anche gli eventuali incrementi dei costi delle materie prime e dei combustibili rispetto al progetto, gli oneri tecnici di direzione lavori, le cessioni delle aree e delle rispettive opere.

Il Soggetto attuatore inoltre si obbliga a far inserire nel contratto fidejussorio una clausola con cui l'Istituto fidejussore si impegna ad aggiornare ogni anno il valore della garanzia in questione nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall' ISTAT, dell'indice generale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale verificatasi nell'anno precedente, assumendo come indice iniziale quello dell'anno e del mese in cui è stata rilasciata l'autorizzazione. L'aggiornamento dovrà essere effettuato sulla base dei dati pubblicati sul Bollettino mensile di statistica edito dall' ISTAT;

Resta ferma la possibilità di mutare l'Istituto fidejussore, dandone comunicazione al Comune entro 10 (dieci) giorni dall'avvenuto cambiamento, a condizione che vengano mantenuti i requisiti minimi di seguito specificati.

12.2 Agli effetti della garanzia finanziaria prevista dalla vigente normativa, gli oneri riferiti all'urbanizzazione primaria interna all'Ambito 7 (strade, fognature, parcheggi pubblici, marciapiedi,

verde e piste pedo-ciclabili) sono determinati in complessivi euro 310.293,76, così come risulta dal computo metrico estimativo di cui all'elaborato 2.12 del PUA.

12.3 Le fidejussioni relative alle opere di urbanizzazione interne al comparto potranno essere proporzionalmente ridotte su istanza del soggetto attuatore in relazione allo stato di avanzamento dei lavori.

Lo svincolo è in ogni caso subordinato ad un Nulla Osta redatto su specifico atto del Dirigente del Comune di Granarolo dell'Emilia, a seguito della consegna da parte del Soggetto Attuatore, sotto la sua responsabilità, della Dichiarazione della corretta esecuzione redatta dal professionista incaricato per la Direzione Lavori. La riduzione delle fidejussioni dovrà riferirsi ad opere o lavorazioni completate.

12.4 Le garanzie fidejussorie relative a tutte le opere di urbanizzazione consegnate al Comune alla firma del presente atto dovranno possedere i requisiti minimi previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 76 del 06.09.2007 riepilogati nella stessa all'allegato 1 al punto 6.2.2.

12.5 Il Soggetto attuatore si impegna a garantire con le suddette fideiussioni il completamento delle opere di urbanizzazione anche in caso di cessione di uno o più lotti ad altro soggetto, al quale, il Comune di Granarolo dell'Emilia non potrà essere ritenuto vincolato a concedere il subentro in sostituzione parziale o totale nelle obbligazioni di garanzia.

ART. 13 - INADEMPIENZE

13.1 Il **Comune**, in caso d'inadempienza degli obblighi assunti con la presente convenzione, ordinerà che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine ritenuto congruo.

In caso d'inadempienza all'ordine di cui al precedente comma e dopo un ulteriore termine ad ottemperare, il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere con scomputo del loro importo dalla/dalle prestata fidejussione, che verrà perciò estinta a fine lavori salvo l'importo suddetto, ed addebito di ogni ulteriore onere attivo e riflesso.

13.2 A specificazione di quanto previsto sub 13.1, il Comune provvederà all'escussione della fidejussione nel caso di:

- a)** mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora; in tal caso la fidejussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal progetto esecutivo;
- b)** non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dei lottizzanti rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dai competenti uffici tecnici, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).

Nelle ipotesi di cui ai punti a) e b), il Comune potrà realizzare le opere mancanti o non collaudabili anche su aree non cedute ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento. Le ditte proprietarie delle aree autorizzano, ora per allora, i lavori necessari sulle suddette aree.

13.3 Se l'inadempienza desse luogo a controversia, sarà definita secondo quanto previsto dai successivi articoli.

ART. 14 - DISPOSIZIONI FINALI

14.1 In caso di vendita di lotti o di porzioni di essi o edifici/unità immobiliari in esso ricadenti, il Soggetto attuatore ha l'obbligo di trasferire ai propri aventi causa tutti gli obblighi ed oneri di cui alla presente convenzione urbanistica, fatti salvi gli obblighi di natura fidejussoria di cui al precedente art. 12.

Negli atti di trasferimento delle aree o dei fabbricati, a qualunque titolo stipulati, il Soggetto attuatore si obbliga conseguentemente a richiamare tutte le clausole contenute nella presente convenzione.

14.2 Le spese di registrazione del presente atto sono assunte dall'Attuatore, che invoca i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART. 15 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DEI TITOLI EDILIZI E DURATA DEL PUA

15.1 La presente convenzione, nei suoi aspetti urbanistici, scadrà al termine di 5 (cinque) anni dalla data odierna, salvo che le Parti, in qualunque momento prima della scadenza, non si accordino di prorogarla o rinnovarla, con eventuali modifiche e integrazioni, per un ulteriore periodo di tempo.

15.2 Ai sensi della L.R. 24 del 21.12.2017 all'art. 4 comma 5 viene stabilito il termine perentorio per la presentazione dei titoli abilitativi in anni 5 dalla firma della presente.

ART. 16 - VARIAZIONI

16.1 In sede di attuazione del PUA è possibile realizzare, a seguito di presentazione di apposito titolo edilizio, varianti non sostanziali nei limiti e con le modalità di cui al parere della RER prot. 1190211 del 29.12.2021:

- rettifiche degli errori materiali;
- modifiche del piano attuativo che non incidono sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali, sia degli insediamenti privati che delle infrastrutture, dotazioni territoriali e servizi pubblici ivi previsti;
- modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
- modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta sopravvenuti;

Non si ritiene invece fattibili varianti alle previsioni dello strumento attuativo che costituiscono un nuovo esercizio della funzione pianificatoria.

16.2 Le tipologie edilizie indicate nel PUA - elaborati nr. 2.4 - e le relative suddivisioni delle aree di sedime corrispondono ad indicazione di massima formulate nei limiti e con vincoli discendenti dall'art. 13 della Legge 1150/1942.

In relazione a tali disposti, le suddette indicazioni potranno subire quelle modificazioni atte a recepire reali e comprovate esigenze legate al tipo di domanda edilizia senza tuttavia provocare un'alterazione dell'impianto urbanistico previsto così come definito dagli elaborati di PUA e nei limiti delle sue NTA.

16.3 Si precisa che sono sempre ammesse modifiche alle Sf di ogni singolo lotto, alla Su e la Sa prevista su ogni lotto, ovviamente nel rispetto dei massimi previsti dal presente PUA per l'intero Ambito 7, che potranno essere realizzati previo rilascio di Permessi di Costruire; a titolo esemplificativo - ma non

esaustivo – sono sempre ammessi trasferimenti di edificabilità tra i lotti, la possibilità di accorpare uno o più edifici, di modificare le tipologie edilizie, di potere inglobare all'interno dei lotti tutta o parte della viabilità privata prevista nel presente PUA. Il tutto senza modifica alla perimetrazione esterna della superficie fondiaria del piano urbanistico dando preferenza alle tipologie a bassa densità

ART. 17 - CONTROVERSIE

17.1 Per le risoluzioni di ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione e/o l'esecuzione e/o risoluzione degli impegni assunti con la presente convenzione, se non composta amichevolmente tra le parti, le parti dichiarano competente il Foro di Bologna.

ART. 18- SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

18.1 Nel caso di inadempimento degli obblighi fissati dalla presente Convenzione l'**Attuatore** o loro aventi causa restano assoggettati alle sanzioni amministrative e penali previste dalle disposizioni di Legge e regolamenti vigenti in materia.

ART. 19- SPESE

19.1 Le spese del presente atto, comprese le spese degli atti di cessione gratuita al Comune delle aree destinate a dotazioni territoriali e opere di urbanizzazione come individuate nelle tavole allegate al PUA, le spese tecniche di frazionamento, con ogni altra inerente e dipendente, comprese quelle di una copia autentica dell'atto stesso o del duplo della nota di trascrizione, da consegnarsi al **Comune** a cura del Notaio che autenticerà le sottoscrizioni entro 30 giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune, sono a totale carico dell'Attuatore società Granarolo Costruzioni srl con sede in Granarolo dell'Emilia via San Donato 70/A.

ART. 20 - TRASCRIZIONE NOTARILE

.....

Granarolo dell'Emilia, li novembre 2023

firmato